

Deckblatt Nr. 14

zum Bebauungsplan „Schwaiberg“,
Gemeinde Tiefenbach

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 die Erweiterung des Bebauungsplanes „Schwaiberg“ beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Gemeindetafeln in Tiefenbach, Kirchberg, Haselbach und Irring am 13. August 2003.

Tiefenbach, den 25. August 2003



(Handwritten signature)
(Schwarzmaier)
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf vom 24.7.2003 wurde mit Begründung und Erläuterung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 2. September 2003 bis 3. Oktober 2003 im Rathaus Tiefenbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln in Tiefenbach, Kirchberg, Haselbach und Irring sowie durch Abdruck im Gemeindenachrichtenblatt, Ausgabe 16/2003.

Tiefenbach, den 17. Okt. 2003.....



(Handwritten signature)
(Schwarzmaier)
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Tiefenbach hat mit Beschluß vom 09. Okt. 2003..... das Deckblatt gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschuß wurde am 17. Okt. 2003..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln in Tiefenbach, Kirchberg, Haselbach und Irring und Abdruck im Gemeindenachrichtenblatt- Ausgabe 19/2003.

Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus Tiefenbach, Pilgrimstraße 2, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Tiefenbach, den 17. Okt. 2003.....



(Handwritten signature)
(Schwarzmaier)
1. Bürgermeister

Otterskirchen, 24.07.2003
Architekt
Franz Plechinger
Schreinerstraße 19 A
94155 Otterskirchen
Tel. 08546 - 1406

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne nach dem Baugesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 4a, 13, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 3 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplanes oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig sind;
3. ein Beschluß der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder den Bebauungsplan nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind (§ 214 BauGB).

Unbeachtlich werden

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel in der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in seiner Gemeinderatssitzung am 26.06.2003 den Planänderungsbeschluss für die Erweiterung des Bebauungsplanes „Schwaiberg“ gefaßt.

Vom Bauwilligen der Flur.St. Nr. 585/3 Gemarkung Tiefenbach, wurde nun die Bitte um Erweiterung des Bebauungsplanes Schwaiberg nach Westen um 2 Parzellen herangetragen. Dieser Bitte nachzukommen war Anlaß, den Bebauungsplan zu ändern.

Sonstige bestehende „Zeichenerklärungen“ bleiben unberührt, Ergänzungen zu den „Textlichen Festsetzungen“ siehe Beiblatt.

Die öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen bleiben unberührt.

Hinweis:

Von den Geplanten Baugrundstücken besteht freie Sichtverbindung mit dem in ca. 150-160 m südlich bestehenden Kieswerk Rankl. Beim Betrieb desselben sind die Betriebsgeräusche aufgrund der topographischen Lage stark wahrnehmbar. Überschreitungen des für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Orientierungspegel von 55 dB (A) tagsüber lassen sich aber nicht prognostizieren. Nichts desto trotz können die Geräusche als belästigend empfunden werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schwaiberg“ werden mit diesem Deckblatt Nr. 14 wie folgt ergänzt:
Zu 0.2 - B) Walmdach, Dachneigung 18-25

Für die zwei Parzellen in der Erweiterungsfläche wird eine GRZ von 0,25 (höchstzulässig) und eine GFZ von 0,50 (höchstzulässig) festgesetzt.

0.1 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

ca. 550 m²

0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.21 ZU 2.1

JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDE TYPEN ANZUWENDEN:

- A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 m UNMEHR AUF GEBÄUDETIEFE - HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS
- B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS
- C) ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- D) NUR ERDGESCHOSS

DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER I DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZUSTELLEN, WO BEI DIE HÖHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST.

ZU A) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 25° - 33°
DACHDECKUNG: PFANNEN DUNKELBRAUN ODER ANTHRAXIT, WELLPLATTEN DURCHGEFÄRBT IN DUNKLEN FARBEN
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: BERGSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 4,25 m
TALSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 6,00 m
SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m - MAX. 0,50 m

ZU B) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

DACHFORM: SATTELDACH | WALMDACH
DACHNEIGUNG: 25° - 33° | 18° - 25°
DACHDECKUNG: PFANNEN DUNKELBRAUN ODER ZIEGELROT, WELLPLATTEN DURCHGEFÄRBT IN DUNKLEN FARBEN
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 6,00 m
SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m - MAX. 0,50 m

3. Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

Was muss nun eine Gemeinde tun, um Bauleitpläne so aufzustellen bzw. Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB so zu erlassen, daß sie den gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Behandlung der Eingriffsregelung genügen?

In den nachfolgenden Abschnitten wird für die Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans ein Vorgehen zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung empfohlen. Dabei wird es sich häufig empfehlen, zur Bewätigung der mit der Eingriffsregelung in Zusammenhang stehenden Bewertung von Naturschutz und Landschaftsbild sowie zur Erarbeitung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen landschaftsplanerische Fachkompetenz heranzuziehen.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

3.1 Vereinfachtes Vorgehen

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans wird in zahlreichen

Fällen eine differenzierte, nachfolgend unter 3.2 in vier Schritten dargestellte Vorgehensweise angebracht sein. Es sind aber auch Planungsfälle denkbar, in denen auf diese differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden kann. Das ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem auf Grund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht. Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste (Abb. 2) genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können. Die Beantwortung dieser Fragen wird den Gemeinden durch einen Landschaftsplan erleichtert.

Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes schrittweises Vorgehen, wie unter 3.2 nachfolgend beschrieben, zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Für Flächennutzungsplanänderungen im Parallelverfahren gilt dies im Grundsatz entsprechend, soweit das nach dem größeren Maßstab des Flächennutzungsplans überhaupt beurteilbar ist. Bei der Anwendung der Checkliste versteht es sich von selbst, dass daneben weitere wichtige öffentliche Belange wie z. B. die Gefährdung durch Lawinen, Muren und Erosion in der Bauleitplanung beachtet werden müssen.

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen		
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1. Vorhabenstyp		
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens:
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang).
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG.
 - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja nein

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja nein
Art der Maßnahmen:

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja nein
Art der Maßnahmen:

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

- 4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja nein
Art der Maßnahmen:

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugenörge Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugenöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

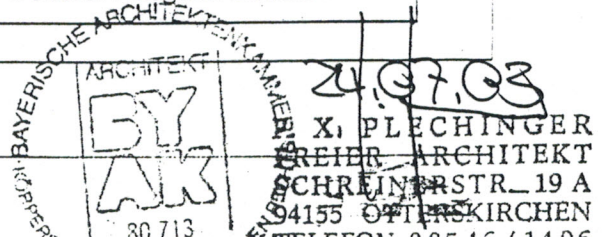
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturelle bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja nein

- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja nein
Art der Maßnahmen:

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!



Deckblatt Nr. **14**
Bebauungsplan Schwaiberg

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vereinfachtes Vorgehen)

1. Beurteilung der Fläche

Eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese) der Kategorie 1 Typ B

2. Größe der Fläche

Die Gesamtfläche des zu erweiternden Gebietes beträgt ca. 2479 m²
Parzelle 1: 1289 m², Parzelle 2: 950 m², Straße: 240 m²

3. Überbaute und versiegelte Flächen

Parzelle 1:	Haus	109,79 m ²		
	Garage	57,65 m ²		
	<u>Gesamt</u>	<u>167,44 m²</u>	Straße	240 m ²

Parzelle 2:	Haus	177,5 m ²	(theoretische Größe)
	Garage	60 m ²	(theoretische Größe)
	<u>Gesamt</u>	<u>237,5 m²</u>	

Nach Gemeindevorgaben wird eine GRZ von 0,25 fixiert.
Somit 950 m² (Fläche Parzelle 2) x 0,25 = 237,50 m²

4. GRZ-Berechnung

Parzelle 1+2+Straße
167,44 m² + 237,50 m² + 240 m² = 644,94 m²

$$\frac{\text{Überbaute / versiegelte Flächen}}{\text{Fläche Plangebiet}} = \frac{644,94 \text{ m}^2}{2479 \text{ m}^2} = 0,26$$

5. Gemeindebeschuß vom 24.04.03

Es wird eine GRZ von 0,25 fixiert.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach Gemeindebeschuß vom 24.04.03 wird eine GRZ von 0,25 fixiert.

Bei dem Bauvorhaben liegt sowohl die GRZ als auch die versiegelte Fläche unter den Festsetzungen (weniger 40 %).

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese).

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Im Garten werden heimische Bäume, Sträucher, Hecken gepflanzt (siehe Anhang Pflanzliste, I -III).

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Gepflasterte Fahrspur zur Garage, ansonsten Rasengittersteine.

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Der Baukörper ist nicht im Grundwasserbereich.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

Kein Hangschichtwasser, keine Quellen.

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Einfahrt: Rasengittersteine. Übriger Grundstücksbereich: Rasenfläche mit Versickerungsmulden, sowie kl. Biotop.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.3 Einbindung in die Landschaft

Grundstücksrandflächen werden mit Sträuchern, Hecken, Laubbäumen bepflanzt.

Aus den obigen Anführungen ist ersichtlich, dass das Grundstück dicht bepflanzt wird, das Oberflächenwasser versickert und zusätzlich durch den biologischen Gartenteich ein natürlicher Lebensraum (Frösche, Schlangen, Libellen) neu geschaffen wird und daher kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Pflanzlisten

I. Entlang der Planstraßen

- Bäume:
- Esche
 - Stieleiche
 - Winterlinde

II. Entlang der Grundstücksgrenzen

- Sträucher:
- Roter Hartriegel
 - Haselnuß
 - Weißdorn
 - gem. Heckenkirsche
 - Hundrose

III. Im Bereich von Sichtdreiecken (Einmündungen)

- Niedrige Strauchbepflanzung:
- Zwergliguster
 - Alpenjohannisbeere
 - Feldrose

Übersichtslageplan M. 1:5000

Erweiterungsfläche



Schwaiberg

Oberöd

Oberöd

Oberjacking

